

**Gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22b  
Eschweg 2 Bentelo**



**Datum:**  
**Fase:** vastgesteld  
**Planid:** NL.IMRO.1735.BGxEschwg2-VS10



**Gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22b**  
**Eschweg 2 Bentelo**



# Inhoudsopgave

|                    |                                       |           |
|--------------------|---------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>      |                                       | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Algemene bepalingen</b>            | <b>6</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                             | 6         |
| Artikel 2          | Toepassingsbereik                     | 14        |
| Artikel 3          | Wijze van meten                       | 15        |
| Artikel 4          | Aanvraagvereisten                     | 16        |
| Artikel 5          | Algemeen gebruiksverbod               | 17        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Funcities en activiteiten</b>      | <b>18</b> |
| Artikel 6          | Agrarisch met waarden                 | 18        |
| Artikel 7          | Wonen- Vab                            | 20        |
| Artikel 8          | Waarde - Archeologische verwachting 1 | 23        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>                | <b>25</b> |
| Artikel 9          | Anti-dubbeltelregel                   | 25        |
| Artikel 10         | Algemene bouwregels                   | 26        |
| Artikel 11         | Algemene gebruiksregels               | 28        |
| Artikel 12         | Algemene aanduidingsregels            | 29        |
| Artikel 13         | Algemene afwijkingsregels             | 30        |
| Artikel 14         | Algemene wijzigingsregels             | 32        |
| Artikel 15         | Algemene procedureregels              | 33        |
| Artikel 16         | Overige regels                        | 34        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b>       | <b>35</b> |
| Artikel 17         | Overgangsrecht                        | 35        |
| Artikel 18         | Slotregel                             | 36        |
| <b>Bijlagen</b>    |                                       | <b>37</b> |
| Bijlage 1          | Erfinrichtingsplan                    | 38        |



## Regels

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met de landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22b]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22b]' gelezen worden.

In de in dit deel weergegeven artikelen moet in de artikel kop na het woord 'Artikel' en de spatie '22b.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b.' gelezen worden.

## **Hoofdstuk 1     Algemene bepalingen**

### **Artikel 1     Begrippen**

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

#### **1.1     Begripsbepalingen**

De begripsbepalingen zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege zijn van overeenkomstige toepassing.

#### **1.2     Aanvullende begripsbepalingen**

Voor toepassing van dit omgevingsplan gelden de begripsbepalingen zoals benoemd in lid 1.1 tot en met 1.76 (alle hieronder genoemde begrippen).

#### **1.3     Plan**

Het TAM-omgevingsplan "Gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22b Eschweg 2 Bentelo" met identificatienummer NL.IMRO.1735.BGxEschwg2-VS10 van de gemeente Hof van Twente.

#### **1.4     omgevingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regel en de daarbij behorende bijlagen zoals aangegeven in het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente.

#### **1.5     aanduiding**

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### **1.6     aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.7     aan- en uitbouwen**

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### **1.8     aan huis verbonden beroep**

een (para)medisch, juridisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede nevenactiviteiten in de vorm van kappers, autorijscholen, assurantie kantoren, verzekeringskantoren, schoonheidsspecialistes, hondentrimsalons, kindercrèches, pedicures en een naar de aard daarmee qua uitstraling op het woonmilieu vergelijkbare activiteiten en met uitzondering van detailhandel en webwinkels, maar inclusief internetverkoop, dat in de eigen woning en of bij de woning behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij ten hoogste 25% van het woonoppervlak wordt gebruikt met een maximum van 50 m<sup>2</sup> en de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.9 archeologisch deskundige**

De regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg.

**1.10 archeologische relictten**

Zaken welke zijn overgebleven uit een vroeger tijd en getuigen van een toestand die toenmaals was, en daarmee cultuurhistorisch waardevol zijn.

**1.11 archeologische verwachting**

Een toegekende hoge, middelhoge of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

**1.12 archeologische waarde**

Een toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

**1.13 archeologisch onderzoek**

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

**1.14 achtererfgebied**

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw;

**1.15 bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**1.16 bedrijf**

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

**1.17 bed & breakfast**

een kleinschalige overnachtingaccomodatatie bestaande uit maximaal vier bedden, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot toeristische en kortdurend verblijf in de bestaande en legale woning in combinatie met het serveren van ontbijt, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van bed & breakfast maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen.

**1.18 bedrijfsgebouw**

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf, niet zijnde de bedrijfswoning.

**1.19 functiegrens**

De grens van een functievlak.

**1.20 functievlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

**1.21 bijgebouw**

Een bovengronds vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.22 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**1.23 begane grondvloer**

De vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau.

**1.24 bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**1.25 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

**1.26 bouwmassa**

een verzameling bij elkaar horende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneen gebouwde hoofdgebouwen inclusief aan en uitbouwen;

**1.27 bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.28 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

**1.29 bouwperceelgrens**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.30 bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.31      bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.32      calamiteit**

Een (natuur)ramp of een niet-verwachte gebeurtenis, die ernstige schade veroorzaakt.

**1.33      camper**

Een kampeerauto, kampeerwagen, mobilehome, zwerfwagen, motorhome of ander motorvoertuig dat bedoeld en/of uitgerust is om recreatief in te wonen of te verblijven;

**1.34      cultuurhistorische waarden**

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

**1.35      detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.36      erfensemble**

Het geheel van binnen een bouwperceel voorkomende bebouwing dat in samenhang zorgt voor een kenmerkend beeld van dat bouwperceel.

**1.37      extensieve dagreactie**

Recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte.

**1.38      gebouw**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.39      grondgebonden agrarisch bedrijf**

Een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel zoals melkrundvee, schapen en paarden. Het biologisch houden van vee wordt geschaard onder een grondgebonden agrarisch bedrijf.

**1.40      herbouw**

het oprichten van een bouwwerk, waarbij van het bestaande bouwwerk meer dan 60% van het oppervlak aan bestaande buitenwerkse gevels en daken wordt gesloopt.

**1.41 high impact zone**

Het betreft het berekenen van de afstand van windmolens tot gasleidingen. De volgende formule wordt gebruikt om de high impact zone te berekenen. Dit wordt berekend door een cirkel met een straal die bestaat uit de ashoogte van de turbine x 1/3 van de wiel lengte. De cirkel wordt gemeten vanuit de turbine zelf getrokken.

**1.42 hobbymatig agrarisch gebruik**

Het gebruik van grond ten behoeve van agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd.

**1.43 hoofdgebouw**

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.44 inrichtingsplan**

Een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven.

**1.45 intensieve veehouderij**

Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of een deel daarvan waar ten minste 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer voor het houden van vee, pluimvee, nertsen, konijnen, vissen en wormen waarbij dit houden geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in bebouwing.

**1.46 inwoning**

Maximaal drie huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen (zoals een gezamenlijke rioolaansluiting en/of hemelwatervoorziening en/of ruimte) en waarbij de woning uiterlijk uit één bouw**massa**

**1.47 kleinschalig kampeerterrein**

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn, met uitzondering van campers. Deze mogen jaarrond aanwezig zijn op kleinschalige kampeerterreinen;

**1.48 karakteristieke bebouwing**

Gebouwen die zijn aangewezen als Rijksmonument of gemeentelijk monument, alsmede gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble, dan wel bebouwing die door de welstandscommissie of de ervenconsulent van het Oversticht als zodanig kan worden aangemerkt.

**1.49 kas**

Een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten, zoals een schuurkas en een permanente boog-/tunnelkas.

**1.50 kelder**

Een overdekte met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

**1.51 lichte horeca**

Een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functie als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, conferentiecentra, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven.

**1.52 nevenactiviteit**

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel oppervlakte (m<sup>2</sup>), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat op de omgevingskwaliteit.

**1.53 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf**

Een agrarisch bedrijf dat niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij, champignonkwekerij en pot- en containerteelt. Hieronder worden hoveniers niet begrepen.

**1.54 nieuwbouw**

het geheel oprichten van een bouwwerk, op een plek waar nog niet eerder een bouwwerk heeft gestaan, dan wel op de plek waar een bestaand bouwwerk heeft gestaan maar waarvan de fundering is verwijderd;

**1.55 omgevingsvergunning**

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.56 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3, onder b van de Wet ruimtelijke ordening.

**1.57 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

**1.58 ondergronds**

Onder peil.

**1.59 opslag organisch materiaal**

Tijdelijk (per keer maximaal 12 maanden) opslag van organisch materiaal zoals: bladeren, berm- en slootmaaisel uit de omgeving op agrarische grond met een maximaal hoeveelheid van [600] m<sup>3</sup> is toegestaan mits het gebruikt wordt ter verbetering van de bodemstructuur van de agrarische gronden. De ondergrond mag niet worden verhard, indien dit gewenst is dan kan aansluiting worden gezocht bij het agrarisch erf waarbinnen en aansluitend aan het bouwvlak kuilvoerplaten zijn toegestaan.

**1.60 overig bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.61 overkapping**

Een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven (hieronder mede begrepen carports). Een overkapping is geen overig bouwwerk en de oppervlakte hiervan wordt meegerekend bij de oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van overkappingen die zijn aangebouwd aan de woning.

**1.62 paardenbak**

Een terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.

**1.63 peil**

- a. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: 25 cm boven de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein.

**1.64 permanente bebouwing**

Het gebruiken/bewonen als hoofdverblijf gedurende een aaneengesloten periode van meer dan vier weken, dan wel voor recreatieve verhuur aan één en dezelfde persoon gedurende meer dan 35 dagen per jaar.

**1.65 plattelandsappartement**

een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebouw welke blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in kamers of zelfstandige eenheden, al dan niet in combinatie met een dagverblijf, met dien verstande dat een plattelandsappartement maximaal 4 slaapplaatsen per appartement mag hebben, en dat de gebruiksoppervlakte per plattelandsappartement maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;

**1.66 plattelandswoning**

een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond;

**1.67 recreatiewoning**

Een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, bestemd om uitsluitend door (het huishouden van) een persoon of groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt voor weekend en/of verblijfsrecreatie.

**1.68 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Een als bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

**1.69 stacaravan**

Een caravan of soortelijk onderkomen op wielen, met één woon/bouwlaag, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.

**1.70 trekkershut**

Een recreatieverblijf van eenvoudige houtenconstructie en beperkte omvang, voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning door passanten.

**1.71 uitvoeren**

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

**1.72 veldschuur**

Een vrijstaand eenvoudig gebouw zonder verdieping die gebruikt wordt of voorheen gebruikt werd als schuilplaats voor vee, opslag van agrarische hulpmaterialen zoals machines of opslag van gewassen zoals stro, hooi en zaagsel.

**1.73 verblijfsrecreatie**

Recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf in de vorm van kampeermiddelen, stacaravans of trekkershutten door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

**1.74 voorgevel**

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van inwerkingtreding van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

**1.75 voorkeursgrenswaarde**

Ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

**1.76 woning**

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van maximaal één huishouden dan wel meerdere huishoudens indien sprake is van inwoning.

## **Artikel 2      Toepassingsbereik**

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Eschweg 2 te Bentelo en TAM-omgevingsplan Hoofdstuk Gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22b Eschweg 2 Bentelo, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO. met identificatienummer NL.IMRO.1735.BGxEschwg2-VS10 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>

## **Artikel 3      Wijze van meten**

### **3.1      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **3.2      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **3.3      de goothoogte van het bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **3.4      de inhoud van het bouwwerk:**

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **3.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **3.6      de afstand tot de perceelgrenzen:**

tussen de grenzen van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **3.7      ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten vanuit het hart van een lijn.

### **3.8      relatietekens**

Daar waar twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

#### **Artikel 4      Aanvraagvereisten**

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit plan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

## **Artikel 5      Algemeen gebruiksverbod**

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

## Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

### Artikel 6 Agrarisch met waarden

#### 6.1 Functieomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud van de aanwezige landschapswaarde zijnde: beeldbepalende landschapselementen, beslotenheid, hoogteverschillen, rustige omstandigheden, natuur en waterhuishouding.

Daarnaast zijn ze bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de uitoefening van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. hobbymatig agrarisch gebruik;
- d. de bestaande en legale nevenactiviteiten;
- e. de bestaande en legale paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan de bestemming 'Wonen';
- f. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. de bestaande nutsvoorzieningen;
- i. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen;
- j. tijdelijke (maximaal 12 maanden) opslag van organisch materiaal ten behoeve van verbetering van de bodemstructuur;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

#### 6.2 Bouwregels

##### 6.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:
  1. Teeltondersteunende voorzieningen, waarmee uitsluitend afdekfolie en palen ten behoeve van wijnteelt wordt bedoeld, 1,5 m;
  2. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 1 m;

##### 6.2.2 *Toepassing bouwregels*

Bij het toepassen van de bouwregels zoals opgenomen in dit artikel worden tevens de algemene bouwregels zoals opgenomen in Artikel 10 acht genomen.

#### 6.3 Afwijken van de bouwregels

##### 6.3.1 *Zonnepanelen buiten het bouwvlak*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van 6.1 en 6.2.1 voor het toestaan van zonnepanelen buiten het bouwvlak of aansluitend aan de woonbestemming mits:

- a. Onderbouwd is dat plaatsing van de zonnepanelen op het dak en binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak horende bij de bestemming Wonen niet de voorkeur van de eigenaar heeft;
- b. De overschrijding van het bouwvlak of het bestemmingsvlak horende bij de bestemming Wonen, maximaal 25 meter is en de bouwhoogte van de zonnepanelen maximaal 1,5 meter is;

- c. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

## **Artikel 7      Wonen- Vab**

### **7.1      Toepassingsbereik**

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen- Vab.

### **7.2      Functieomschrijving**

De voor Wonen- Vab aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één woning per bestemmingsvlak, waarbij inwoning is toegestaan, dan wel het aantal met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. caravanstalling, met dien verstande dat:
  1. caravanstalling uitsluitend mag plaatsvinden in op het moment van inwerkingtreding van het plan aanwezige bebouwing;
- d. (legale) nevenactiviteiten op adressen als bedoeld in bijlage 6 kolom "aard nevenactiviteiten", zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2021';
- e. bed & breakfast;
- f. de bestaande en legale paardenbakken;
- g. bestaande en legale aantal kleinschalige kampeerterreinen met vergund aantal kampeermiddelen voor zover deze zijn opgenomen in bijlage 10 "adressenkleinschalige kampeerterreinen", zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2021';
- h. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen;
- i. met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

### **7.3      Bouwregels**

#### **7.3.1      Woningen**

Woning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. voor zover binnen een functievak een bouwvlak is opgenomen wordt een woning binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. goothoogte is maximaal 4 m;
- c. bouwhoogte is maximaal 10 m;
- d. inhoud is maximaal 750m<sup>3</sup>.

#### **7.3.2      Bijgebouwen**

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken

- a. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 25 m;
- b. oppervlakte per woning, maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- c. goothoogte maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte maximaal 6 m.

**7.3.3      *Aanvulling woningen en bijgebouwen***

In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 7.3.1 en 7.3.2 zijn tevens de bestaande gebouwen ten behoeve van nevenactiviteiten zoals bedoeld in artikel 7.2, onder d toegestaan, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal de in bijlage 6 aangegeven oppervlakte mag bedragen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2021'.

**7.3.4      *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. zonnepanelen 1,5 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m ;

met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan bij paardenbakken

**7.3.5      *Afwijking ter plaatse aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vab - kleinschalig kampeerterrein'***

In afwijking van het bepaalde artikel 7.3.2 gelden ten aanzien van bijgebouwen ten behoeve van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vab - kleinschalig kampeerterrein' de volgende regels voor bijgebouwen.

- oppervlakte bedraagt maximaal 1.287 m<sup>2</sup>

**7.3.6      *Toepassing bouwregels***

Bij het toepassen van de bouwregels zoals opgenomen in dit artikel worden tevens de algemene bouwregels zoals opgenomen in Artikel 10 acht genomen.

**7.4        *Specifieke gebruiksregels***

**7.4.1      *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing***

- a. Tot en met de functie strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vab - voorwaardelijke verplichting 16' overeenkomstig de in lid 7.2 opgenomen functieomschrijving zonder dat binnen één jaar na het in werking treden van het omgevingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan of ruimtelijk kwaliteitsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken overeenkomstig de in lid 7.2 opgenomen functieomschrijving in gebruik worden genomen, indien binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van dit TAM-IMRO plan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

**7.5        *Afwijken van de gebruiksregels***

**7.5.1      *Kleinschalig kampeerterrein***

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het toestaan van een kleinschalig kampeerterrein, mits:

- a. de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 100 m bedraagt;
- b. de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 100 m bedraagt;

- c. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>;
- d. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- h. een positieve bijdrage wordt geleverd aan het toeristisch profiel van de gemeente.

#### 7.5.2 *Paardenbakken*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.1 onder f voor het toestaan van paardenbakken, mits:

- a. de afstand van de paardenbak minimaal:
  - 1. 30 m uit de as van de weg bedraagt;
  - 2. 30 m vanaf woningen van derden bedraagt;
- b. de oppervlakte maximaal 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd.

## **Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 1**

### **8.1 Functieomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **8.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende functies mogen geen nieuwe gebouwen en bestaande en legale gebouwen niet worden vergroot.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **8.3.1 *Afwijking gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde***

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende functies, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### **8.3.2 *Uitzondering***

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande en legale fundering wordt benut;
- c. de, voor het bouwen benodigde, grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>.

#### **8.3.3 *Advies archeologisch deskundige***

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### **8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **8.4.1 *Verbod***

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- f. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of

telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;

**8.4.2 Voorwaarde**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wordt slechts verleend. Indien door de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

**8.4.3 Uitzondering**

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> of van bodemingrepen niet dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
  1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 of een ontgrondingvergunning;
  3. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

**8.4.4 Advies archeologisch deskundige**

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundig omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en eventueel te stellen voorwaarden.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 9    Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 10 Algemene bouwregels**

### **10.1 Bestaande maatvoering**

#### **10.1.1 *Bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken***

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de regels van dit plan is toegestaan, geldt de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

#### **10.1.2 *Bestaande afstand bouwwerken***

In die gevallen dat de bestaande afstand van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de regels van dit plan is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

#### **10.1.3 *Bestaande dakhelling***

In die gevallen dat de bestaande dakhelling van gebouwen, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de regels van dit plan is voorgeschreven, geldt de dakhelling in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

#### **10.1.4 *Bestaande oppervlaktes***

Het bepaalde in lid 10.1.1 met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande bijgebouwen.

#### **10.1.5 *Bestaande inhoud***

Het bepaalde in lid 10.1.1 met betrekking tot de bestaande inhoud is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande woningen.

### **10.2 Dakhelling gebouwen**

#### **10.2.1 *Dakhelling gebouwen***

De dakhelling van gebouwen bedraagt minimaal 18° met uitzondering van boog- en serrestallen en ondergeschikte aan- en uitbouwen tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2.

#### **10.2.2 *Afwijken dakhelling***

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2.1 voor het toestaan van een lagere dakhelling in het geval van bijzondere werkvormen die door de welstandscommissie als zodanig zijn aangemerkt.

### **10.3 Situering woningen**

#### **10.3.1 *Afstand tot de weg***

De afstand van een (bedrijfs)woning tot de openbare weg bedraagt minimaal de bestaande afstand.

#### **10.3.2 *Afwijking afstand tot de weg***

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.3.1 voor het toestaan van een kleinere afstand van een (bedrijfs)woning tot de openbare weg, mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

**10.3.3     *Afstand woning tot agrarisch bedrijf***

De afstand van een (bedrijfs)woning tot een bouwvlak van een agrarisch bedrijf bedraagt minimaal 50 m , dan wel de bestaande kleinere afstand.

**10.4       *Situering bijgebouwen en paardenbakken***

Voor het bouwen van bijgebouwen en paardenbakken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de, op het betrokken bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning.

**10.4.1     *Afwijking***

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.4 voor het toestaan van het bouwen van bijgebouwen en paardenbakken voor de voorgevel van de, op het betrokken bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning, mits er achter de voorgevel geen ruimte is vanwege bijvoorbeeld de ligging aan de openbare weg of de situering op het erf (cultuur)historisch gezien logischer is.

## **Artikel 11    Algemene gebruiksregels**

### **11.1    Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van zodanig gebruik voor het normale op de functie gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de functie gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de functies toestaan;
- e. een gebruik van recreatiewoningen, stacaravans, plattelandsappartementen, boerderijkamers en trekkershutten ten behoeve van permanente bewoning en/of zorgvoorzieningen;
- f. het (zelfstandig) bouwen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

### **11.2    Afwijking voorwaardelijke verplichting**

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in artikel 7.4.1, waarbij op ondergeschikte punten wordt afgeweken van het zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.

## **Artikel 12    Algemene aanduidingsregels**

### **12.1    Reconstructiewetzones**

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweringsgebied', gelden de regels zoals opgenomen in de functie Agrarisch met waarden (Artikel 3) voor dit afzonderlijk gebied.

### **12.2    Vrijwaringszone - radar**

#### *12.2.1    Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede bestemd voor een radarverstoringsgebied.

#### *12.2.2    Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende functies mag niet hoger worden gebouwd dan 45 m.

#### *12.2.3    Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere functies, mits advies is gevraagd aan de beheerder van het radarverstoringsgebied.

### **12.3    Luchtvaartverkeerzone**

#### *12.3.1    Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de luchtvaartverkeerzone.

#### *12.3.2    Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende functies mogen op de in artikel 12.3.1 bedoelde gronden geen bouwwerken met een bouwhoogte hoger dan 40 m worden gebouwd.

## **Artikel 13    Algemene afwijkingsregels**

### **13.1    Afwijking vergroting bestaande en bestemde woningen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de maximale toegestane inhoudsmaat van een woning:

- a. tot een inhoud van 900 m<sup>3</sup> met dien verstande dat de gebouwen landschappelijk worden ingepast, wat blijkt uit een in te dienen en door het bevoegd gezag goed te keuren beplantingsplan/inrichtingsplan of;
- b. tot een inhoud 1.500 m<sup>3</sup>, mits kan worden voldoen aan onderstaande staffelmethode ten opzichte van compensatie:
- c. tot een inhoud 2.000 m<sup>3</sup>, mits minimaal 1.500 m<sup>2</sup> (voormalige) (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid 12.b of 12.c zijn de volgende voorwaarden toepassing:

1. de oppervlakte te slopen is bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;
2. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige geraadpleegd;
3. de minimale investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgesteld in een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en/of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met instandhoudingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
4. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden.

### **13.2    Afwijking bijgebouwen tot 450 m2**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen binnen een woonfunctie tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup>, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 450 m<sup>2</sup>;
- b. binnen de gemeente Hof van Twente het tweevoudige van de nieuw te bouwen oppervlakte wordt gesloopt;
- c. de op het erf bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- d. de nieuw te bouwen bijgebouwen aansluiten bij de (karakteristiek van de) te handhaven bebouwing;
- e. uit een inrichtingsplan blijkt dat erfstructuur wordt gehandhaafd dan wel verbeterd, zowel ten aanzien van beplanting als bebouwing;
- f. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### **13.3    Afwijking evenementen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het tijdelijk gebruik van gronden voor evenementen, mits:

- a. er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
- b. de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun

- ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

#### **13.4 Afwijking speciale gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting voor de uitvoering van de inrichtingsplannen, met dien verstande dat deze minimaal gelijk zijn van de genoemde landschapsmaatregelen als gesteld in het betreffende inrichtingsplan. Verder geldt het volgende:

- er wordt voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarde als gesteld in het inrichtingsplan;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

#### **13.5 Algemene afwijkingsregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- b. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 75 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, vleermuizenkelders, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden, kleine religieuze bouwwerken en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
- c. de regels en toestaan dat een uitkijktoren gebouwd mag worden met een maximale hoogte van 15 m.

#### **13.6 Voorwaarden algemene afwijkingsregels**

Afwijking als bedoeld in artikel 13.6 kan slechts worden toegepast, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 14    Algemene wijzigingsregels**

### **14.1    Functiegrenzen**

Burgermeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in plaats, ligging en/of afmetingen van functiegrenzen, met inachtneming van volgende voorwaarden:
  1. functiegrenzen mogen met niet meer dan 5 , worden verschoven;
  2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
  3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 15    Algemene procedureregels**

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot geurhinder een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

## **Artikel 16 Overige regels**

### **16.1 Parkeren**

- a. Indien de (wijziging van de) omvang, het bouwen van en/of de bestemming van een gebouw danwel het terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht, conform de 'Parkeernormen gemeente Hof van Twente' danwel het meest recente parkeerbeleid van de gemeente Hof van Twente, op eigen terrein in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw danwel die functie behoort. Deze ruimte dient op een verkeersveilige en afdoende wijze bereikbaar te zijn voor auto's en/of vrachtauto's.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan
  - indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten minimaal 2,50 m bij 5 m en maximaal 3,25 m bij 6 m bedragen;
  - indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - minimaal 3,50 m bij 5 m bedragen.
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte dient op een verkeersveilige en afdoende wijze bereikbaar te zijn voor auto's en/of vrachtauto's.
- d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en c:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
  2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimten, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 17 Overgangsrecht**

#### **17.1 Overgangsrecht bouwwerken**

##### **17.1.1**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### **17.1.2**

Artikel 17.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **17.2 Overgangsrecht gebruik**

##### **17.2.1**

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### **17.2.2**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### **17.2.3**

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### **17.2.4**

Artikel 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 18    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het TAM-omgevingsplan 'TAM-IMRO Eschweg 2 Bentelo'.

## **Bijlagen**

## **Bijlage 1 Erfinrichtingsplan**



## Legenda

- A: Bestaande woning  
 C: Te slopen schuren  
 D: Nieuw te bouwen woning  
 E: Nieuw te bouwen bijgebouw optioneel

- 1: Oprit/verharding  
 2: Prive tuin  
 3: Te planten gemengde haag  
 4: Te planten struweel  
 5: Te realiseren akkerrand  
 6: Te planten bomengroep  
 7: Nieuw te planten boom  
 8: Bestaand struweel/bomen/bomengroep  
 9: Camperplaats  
 10: Te planten hoogstam boomgaard  
 11: Weiland  
 12: Schapenwei  
 13: Bestaande sloot  
 14: haagplantsoen

  
**Eeckhof**  
 voor een leefbare omgeving

Erfinrichtingsplan  
 Eschweg 2 Bentelo

Opdrachtgever: De Eeckhof

Schaal: 1:1000 (A3)

Tekeningnummer: LP\_5

Datum: 15-02-2024

  
**Buro de Kleumper**  
 Vormgevers van tuin & landschap

*Lillian Heuvelhof Hoek  
 Buro de Kleumper*





**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

**Projectleider****Plannaam**

Gemeente Hof van Twente  
Hoofdstuk 22b Eschweg 2  
Bentelo

**Opgesteld door****Adres**

Gemeente Hof van Twente  
De Höfte 7  
7471DK Goor  
[www.hofvantwente.nl](http://www.hofvantwente.nl)